Deutscher Bundestag
5. Wahlperiode

Drucksache V/1393

Schriftlicher Bericht

des Ausschusses für Kommunalpolitik, Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen (9. Ausschuß)

über den von den Abgeordneten Frau Berger-Heise, Borm und Genossen eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts

— Drucksache V/1097 —

A. Bericht des Abgeordneten Orgaß *)

B. Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf — Drucksache V/1097 — in der anliegenden Fassung anzunehmen.

Bonn, den 25. Januar 1967

Der Ausschuß für Kommunalpolitik, Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen

Dr. Hesberg	**Orgaß**
Vorsitzender	Berichterstatter

---

*) *folgt als zu Drucksache V/1393*

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, 532 Bad Godesberg, Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. 6 35 51

Beschlüsse des 9. Ausschusses

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

ERSTER ABSCHNITT

Änderung des Schlußtermins

§ 1

Änderung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes

Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 418) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel III Nr. 3 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (Bundesgesetzbl. I S. 457), wird wie folgt geändert:

1. § 3 c entfällt.

2. § 38 erhält folgende Fassung:

„§ 38

Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1968 außer Kraft."

§ 2

Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes

Das Zweite Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel I § 6 Nr. 1 des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 969), wird wie folgt geändert:

1. § 15 erhält die folgende Fassung:

„§ 15

Die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum werden mit Wirkung vom 1. Januar 1970 freigegeben."

2. § 18 erhält die folgende Fassung:

„§ 18

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1969 außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das Erste Bundesmietengesetz vorbehaltlich des Absatzes 2;
2. das Dritte Bundesmietengesetz;
3. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
4. die Altbaumietenverordnung Berlin — AMVOB — vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230);
5. die Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 753);
6. sonstige mietpreisrechtliche Vorschriften, soweit sie bis zu dem nach Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt noch gelten.

Die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965) vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 945, 954) bleiben unberührt.

(2) Die §§ 22, 23 sowie die §§ 18 bis 20 des Ersten Bundesmietengesetzes, soweit sie nach den §§ 22, 23 entsprechend anzuwenden sind, treten ein Jahr nach dem in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt außer Kraft.

(3) Wird eine Rechtsverordnung nach § 16 erlassen, so treten die in Absatz 1 genannten Vorschriften zu dem in dieser Rechtsverordnung bestimmten Zeitpunkt außer Kraft; die in Absatz 2 genannten Vorschriften treten ein Jahr später außer Kraft."

§ 3

Änderung des Mieterschutzgesetzes

§ 54 des Mieterschutzgesetzes in der Fassung vom 15. Dezember 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 712) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel I § 6 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf

dem Gebiete des Mietpreisrechts, erhält die folgende Fassung:

„§ 54

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1969 außer Kraft.

(2) § 18 Abs. 3 des Zweiten Bundesmietengesetzes gilt entsprechend."

ZWEITER ABSCHNITT

Mieterhöhungen

§ 4

Änderung des Dritten Bundesmietengesetzes

Das Dritte Bundesmietengesetz vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 969, 971) in der im Land Berlin geltenden Fassung wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 1 erhält die folgende Fassung:

   „(1) Ist bei preisgebundenem Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, die bisherige monatliche Grundmiete niedriger als der Betrag, der sich aus der Vervielfältigung der Zahl der Quadratmeter der Wohnfläche mit dem nach § 3 maßgebenden Betrag ergibt, so ist vom 1. Januar 1966 an eine Mieterhöhung um den Unterschiedsbetrag, jedoch um nicht mehr als 25 vom Hundert der bisherigen Grundmiete zulässig. Vom 1. Juli 1968 an kann die nach Satz 1 zulässige Miete um 15 vom Hundert der bisherigen Grundmiete erhöht werden. Sätze 1 und 2 gelten nicht für den in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden ist."

2. Nach § 4 wird der folgende § 4 a eingefügt:

   „§ 4 a

   (1) Weist der Vermieter nach, daß die nach § 2 Abs. 1 Sätze 1, 2 und § 3 erhöhte Grundmiete wesentlich unter der nach einer Ertragsberechnung errechneten Miete bleibt, so hat die Preisbehörde eine entsprechende Mieterhöhung zu genehmigen.

   (2) Der Antrag kann in der Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 1968 gestellt werden."

3. In § 5 werden die Worte „§§ 1 bis 4" durch die Worte „§§ 1 bis 4 a" ersetzt.

4. Nach § 6 wird der folgende § 6 a eingefügt:

   „§ 6 a

   (1) Ist die nach § 6 zulässige Miete niedriger als die Kostenmiete, wie sie sich auf Grund der Rechtsverordnung nach § 7 Abs. 1 oder 2 ergibt, so darf sie vom 1. Juli 1968 an bis zur Kostenmiete erhöht werden. Die Mieterhöhung bedarf der Genehmigung der vom Senat von Berlin bestimmten Stelle. Die Genehmigung ist auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erteilen; sie kann bereits ab 1. April 1968 erteilt werden.

   (2) Erhöhen sich nach Erteilung der Genehmigung nach Absatz 1 die laufenden Aufwendungen aus Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, so bedarf eine entsprechende Mietererhöhung nach dem 30. Juni 1968 keiner Genehmigung."

5. In § 7 Abs. 1 und 2 werden jeweils die Worte „des § 6 " durch die Worte „der §§ 6 und 6 a" ersetzt.

6. § 12 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 wird folgender Satz 3 eingefügt: „Soweit eine Mieterhöhung nach diesem Gesetz vom 1. Juli 1968 an zulässig ist, kann der Vermieter die auf die Mieterhöhung gerichtete Erklärung bereits vom 1. Mai 1968 an abgeben."

   b) Absatz 2 erhält die folgende Fassung:

      „(2) Bei einer Mieterhöhung nach den §§ 4 a, 6, 6 a Abs. 1 und § 7 ist die Erklärung des Vermieters nur wirksam, wenn ihr der Genehmigungsbescheid oder eine Abschrift davon beigefügt ist."

   c) Der folgende Absatz 3 wird eingefügt:

      „(3) Bei einer Mieterhöhung nach § 6 a Abs. 2 ist die Erklärung des Vermieters nur wirksam, wenn ihr eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen läßt, beigefügt ist. Ist der Erklärung ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung beigefügt, so hat der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gewähren."

§ 5

Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes

Das Erste Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel I § 6 Nr. 5 des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts, wird wie folgt geändert:

1. § 23 erhält die folgende Fassung:

   „§ 23

   (1) Bei Mietverhältnissen über Wohnraum, die nach ihrem Abschluß von den Preisvorschrif-

ten ausgenommen worden sind oder ausgenommen werden, gelten die §§ 18 bis 20 entsprechend mit der Maßgabe, daß anstelle der preisrechtlich zulässigen Miete eine angemessen erhöhte Miete tritt. Dies gilt bis zum 31. Dezember 1969 nicht für Mietverhältnisse, auf die § 23 a anzuwenden ist.

(2) Eine Miete ist als angemessen erhöht im Sinne des Absatzes 1 anzusehen

1. bei frei finanziertem Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes, wenn die Miete die Kostenmiete für steuerbegünstigten Wohnraum nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz nicht übersteigt,
2. bei Wohnraum, der nach § 3 des Geschäftsraummietengesetzes von den Preisvorschriften ausgenommen ist, wenn die Miete einen Betrag von 110 vom Hundert der Miete für preisgebundenen Wohnraum gleicher Art, Lage und Ausstattung nicht übersteigt."

2. Nach § 23 wird der folgende § 23 a eingefügt:

„§ 23 a

Bei Mietverhältnissen über bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in Einfamilienhäusern mit einem Einheitswert von mehr als 30 000 Deutsche Mark gelten die §§ 18 bis 20 entsprechend mit der Maßgabe, daß anstelle der preisrechtlich zulässigen Miete die Kostenmiete im Sinne der §§ 6 und 7 der Anordnung über Höchstpreise bei der Vermietung von Wohnräumen und gewerblichen Räumen vom 12. Juni 1950 (Verordnungsblatt für Groß-Berlin I S. 216) in der Fassung vom 26. Juni 1951 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin S. 492) zuzüglich der Mieterhöhungen nach §§ 5, 7 sowie nach dem Zweiten und dem Dritten Bundesmietengesetz tritt. Maßgeblich ist der Einheitswert im Sinne des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 1035) nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1935."

DRITTER ABSCHNITT

Änderung sonstiger Vorschriften

§ 6

Änderung des Geschäftsraummietengesetzes

Nach § 3 des Gesetzes zur Einführung des Geschäftsraummietengesetzes im Land Berlin vom 10. Januar 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 13) wird der folgende § 3 a eingefügt:

„§ 3 a

Die Mieten für Geschäftsräume, die nach § 3 Abs. 1 den Preisvorschriften unterliegen, dürfen vom 1. Juli 1968 an um 25 vom Hundert erhöht werden. Der Zuschlag ist von der preisrechtlich zulässigen Miete nach dem Stande vom 30. Juni 1968 zu berechnen."

§ 7

Änderung der Altbaumietenverordnung Berlin

§ 12 der Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in Berlin (Altbaumietenverordnung Berlin — AMVOB) vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230) entfällt ab 1. Juli 1968.

VIERTER ABSCHNITT

Schlußvorschriften

§ 8

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 9

Dieses Gesetz tritt am Ersten des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.